

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5643** *Resolución de 12 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de dación en pago de deudas.*

En el recurso interpuesto por don L. Q. P., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Quiles Vaquer, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de dación en pago de deudas.

#### Hechos

I

Con fecha 14 de diciembre de 2015, mediante escritura pública autorizada por el notario de Elche, don Miguel Ángel Moreno Escribano, con el número 1.427 de protocolo, la mercantil «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.» cedió y transmitió, en concepto de dación en pago de deuda, a la mercantil «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.» varias fincas (una de ellas, la número 34.339 del Registro de la Propiedad de Alicante número 4). A su vez, mediante acta de manifestaciones autorizada, en fecha 16 de noviembre de 2017 por el notario de Elche, don Luis Olagüe Ruiz, con el número 921 de protocolo, la mercantil «Quiles Vaquer, S.L.» (sociedad que absorbió a «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.») y la también mercantil «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.» declararon que el origen de la deuda de ésta con aquella, por importe total de 2.107.172,86 euros, derivaba, en parte, de la aportación que don L. Q. P. hizo a «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.» (hoy, «Quiles Vaquer, S.L.») de un crédito que, por importe de 2.095.350, euros ostentaba contra «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.». Dicha aportación se formalizó en escritura de aumento de capital autorizada el día 1 de julio de 2015 por el notario de Elche, don Miguel Ángel Moreno Escribano, con el número 774 de protocolo. Testimonio notarial de la copia autorizada de la referida escritura de aumento de capital se acompañaba a dicha acta de manifestaciones, con el sello de su inscripción en el Registro Mercantil de Alicante, en donde constaba haber quedado inscrito en dicho Registro (al tomo 3582, folio 171, hoja A-128720, inscripción 3.<sup>a</sup>) el citado aumento de capital social mediante aportación no dineraria de crédito contra la mercantil «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.». Y en dicha acta de manifestaciones se ponía de manifiesto que en la adquisición por parte de «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.» (hoy, «Quiles Vaquer, S.L.») del crédito contra «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.», por importe de 2.095.350 euros, no medió entrega de dinero, sino que el referido crédito lo adquirió por aportación en aumento de capital, consistiendo, pues, la contraprestación, en la entrega por parte de dicha mercantil, al aportante del referido crédito, de 83.814 participaciones sociales de la propia «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.». Y, asimismo, se hacía constar en la referida acta de manifestaciones que, con respecto a los restantes 11.822,86 euros, sí que medió entrega de dinero, para la adquisición del crédito por dicho importe, por parte de «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.» (hoy, «Quiles Vaquer, S.L.»); siendo los medios de pago empleados sendas transferencias bancarias, en concepto de préstamo, en las fechas y por los importes que en dicha acta se indican, desde una cuenta en la entidad «Bankinter, S.A.», titularidad de «Quivasa Grupo

Patrimonial, S.L.», a una cuenta en la misma entidad y titularidad de «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.».

## II

Presentada la indicada documentación en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don L. Q. V., a las 12:55 horas del día 02/08/2017, asiento número 10, del diario 93, número de entrada 3485 que corresponde a la escritura otorgada ante el Notario de Elche Don Miguel Ángel Moreno Escribano, con el número 1427/2015 de su protocolo, de fecha 14/12/2015, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos I.—Con ocasión de una anterior presentación de la escritura (asiento de presentación n.º 10 del Diario 93, entrada n.º 3485-2017) ésta fue calificada negativamente, según la siguiente nota, de fecha 22 de agosto de 2017: «Hechos En la escritura presentada, la mercantil General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, SL reconoce adeudar a la mercantil Quivasa Grupo Patrimonial, SL la cantidad de 2.107.172,86 euros, en pago de la cual le transmite varias fincas (una de ellas, la 34.339 del Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante). En cuanto al origen o naturaleza de la deuda, únicamente se dice que “consta en la contabilidad de la deudora”, y que “al día de hoy es vencida, líquida y exigible”. Fundamentos de Derecho Dispone el art. 24 de la Ley del Notariado: “En las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes. A tal fin, y sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria”. Dispone el art. 21.2 de la Ley Hipotecaria: “Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, deberán expresar (...) la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el art. 24 de la Ley del Notariado”. Dispone el art. 177.3.ª del Reglamento Notarial (tras la reforma en él introducida por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre): “En caso de pago por transferencia o domiciliación, los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones”. Resulta de los ap. 3 y 4 del art. 254 de la Ley Hipotecaria (según la interpretación que de los mismos hacen las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2-6-2009, 6-7-2009 y 8-11-2016), que las escrituras en las que no consten los datos anteriormente reseñados estarán defectuosas y no podrán ser inscritas hasta que el defecto haya sido subsanado en una nueva escritura, o en diligencia incorporada a la de venta. Dispone el penúltimo párrafo del art. 177 del Reglamento Notarial que “se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria”. Declaró la Dirección General de los Registros en Resoluciones de 11-3-2013, 9-12-2014, 2-9-2016 y 19-5-2017 que la exigencia de identificación de los medios de pago se

extiende a las escrituras de reconocimiento de deuda; es decir, hay que identificar los medios o instrumentos a través de los cuales el deudor recibió el dinero que generó la deuda. Si bien en las Resoluciones de 22-11-2013 y 2-9-2016 declaró que dicha identificación no es necesaria en los casos en que en el origen de la deuda no ha mediado dinero (por ej., porque la deuda deriva de un trabajo efectuado por el acreedor al deudor, en garantía del pago del cual éste constituye hipoteca a favor de aquél). En el presente caso, y dado, que, como antes se ha indicado, nada se dice en la escritura acerca del origen de la deuda que la transmitente tiene contraída con la adquirente, habrá de indicarse, en primer lugar, si medió entrega de dinero en el origen de la deuda; y, si así fuera, a continuación habrá que identificar los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor recibió del acreedor el dinero que generó la deuda. En el caso de que no hubiese mediado entrega de dinero en el origen de la deuda, no será necesario, como antes se ha indicado, cumplir con los requisitos legales de identificación de los medios de pago (Resoluciones de 22-11-2013 y 2-9-2016).» II.—Se aporta ahora acta de manifestaciones autorizada el 16 de noviembre de 2017 por el notario de Elche D. Luis Olagüe Ruix, n.º 921 de protocolo, en la que Quiles Vaquer, SL (sociedad que absorbió a Quivasa Grupo Patrimonial, SL) y General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, SL, declaran que el origen de la deuda de ésta con aquélla deriva, en parte, de la aportación que D. L. Q. P. hizo a Quivasa Grupo Patrimonial, SL (hoy, Quiles Vaquer, SL) de un crédito que por importe de 2.095.350 euros ostentaba contra General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, SL. Dicha aportación se formalizó en escritura de aumento de capital autorizada el 1 de julio de 2015 por el notario de Elche D. Miguel Ángel Moreno Escribano, n.º 774 de protocolo (que por fotocopia legitimada se acompaña). Fundamentos de Derecho Con el acta notarial ahora aportada no se subsana el defecto reseñado en la nota de calificación negativa de fecha 22 de agosto de 2017, pues, en parte, sigue sin acreditarse el origen de la deuda que se salda con la dación en pago que se pretende inscribir. Según el art. 1203.3.º del Código Civil, una obligación puede modificarse subrogando a un tercero en los derechos del acreedor. Según el art. 1204, para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles. De acuerdo con estas normas, en el presente caso, cuando en la escritura de aumento de capital D. L. Q. P. aportó a Quivasa Grupo Patrimonial, SL (hoy Quiles Vaquer, SL) el crédito de 2.095.350 euros que ostentaba contra General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, SL, no se produjo una novación extintiva de la deuda/obligación (es decir, su desaparición, y su sustitución por otra nueva), sino que lo que se produjo fue una novación meramente modificativa (por cambio de acreedor) de la deuda/obligación. En consecuencia, dado que la deuda, tras la aportación en el aumento de capital, siguió siendo la misma, sigue siendo necesario especificar cuál fue su origen; es decir, habrá de indicarse: en primer lugar, si medió entrega de dinero en el origen de la deuda; y, si así fuera, a continuación habrá que identificar los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor (General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, SL) recibió del acreedor (don L. Q. P.) los 2.095.350 euros que generaron la deuda; en el caso de que no hubiese mediado entrega de dinero en el origen de la deuda, no será necesario cumplir con los requisitos legales de identificación de los medios de pago (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22-11-2013 y 2-9-2016). Y en consecuencia se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, veintitrés de noviembre del año dos mil diecisiete El Registrador (firma ilegible) Fdo: Constancio Villaplana García».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Elche número 2, don Javier Gil Álvarez, quien extendió la nota de fecha 20 de diciembre de 2017, notificada a la parte recurrente el día 22 de diciembre de 2017,

por la que acordaba confirmar la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 4 de fecha 23 de noviembre de 2017.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don L. Q. P., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Quiles Vaquer, S.L.», interpuso recurso el día 19 de enero de 2018 mediante escrito y con arreglo a una relación de hechos coincidentes con los antes expuestos a los que entiende aplicables las siguientes alegaciones y fundamentos de Derecho: «(...) I.—La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si la escritura de fecha 14 de diciembre de 2015, autorizada por el Notario de Elche, D. Miguel Ángel Moreno Escribano, con el número 1427/2015 de su protocolo, junto con el Acta de Manifestaciones autorizada el 16 de noviembre de 2017 por el Notario de Elche D. Luis Olagüe Ruix, n.º 921 de protocolo, a la que a su vez se acompañaba testimonio notarial de la copia autorizada de la escritura de aumento de capital autorizada el 1 de julio de 2015, por el notario de Elche D. Miguel Ángel Moreno Escribano, n.º 774 de protocolo, con el sello de su inscripción en el Registro Mercantil de Alicante; en donde consta haber quedado inscrito en dicho Registro (al Tomo 3582, Folio 171, Hoja A-128720, Inscripción 3.ª), el citado aumento de capital social mediante aportación no dineraria de crédito contra la mercantil «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.», es título adecuado y suficiente para la inscripción de la transmisión a favor de «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.», ahora Quiles Vaquer, S.L. (por fusión por absorción de aquella por esta última), de la finca registral n.º 34.339 del Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante. Fundamenta el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante, su calificación negativa denegatoria de la inscripción en que en la escritura de aumento de capital D. L. Q. P. aportó a «Quivasa Grupo Patrimonial, SL» (hoy, «Quiles Vaquer, SL») el crédito de 2.095.350 € que ostentaba contra «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, SL», no se produjo una novación extintiva de la deuda/obligación (es decir, su desaparición, y su sustitución por otra nueva), sino que lo que se produjo fue una novación meramente modificativa (por cambio de acreedor) de la deuda/obligación. En consecuencia, dado que la deuda, tras la aportación en el aumento de capital, siguió siendo la misma, sigue siendo necesario especificar cuál fue su origen; es decir, habrá de indicarse: en primer lugar, si medió entrega de dinero en el origen de la deuda; y, si así fuera, a continuación habrá que identificar los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor («General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, SL») recibió del acreedor (don L. Q. P.) los 2.095.350 euros que generaron la deuda (y ello conforme a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22-11-2013 y 2-9-2016). Sin embargo, esta parte entiende que no es de aplicación al presente caso la doctrina de esa DGRN contenida en las Resoluciones de 22-11-2013 y 2-9-2016, por cuanto que: A. Si bien es cierto en la escritura de dación en pago de deudas otorgada ante el Notario de Elche D. Miguel Ángel Moreno Escribano, con el número 1427/2015 de su protocolo, existe un reconocimiento de deuda de «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.» a favor de «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.» por importe total de 2.107.172,86 €, no es menos cierto que: a. En el Acta de Manifestaciones autorizada, en fecha 16 de noviembre de 2017, por el Notario de Elche D. Luis Olagüe Ruix, n.º 921 de protocolo, se indica: - Por un lado que, respecto a parte de la deuda reconocida, por importe 11.822,86 €, sí que medió entrega de dinero, identificándose los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor recibió del acreedor tal importe (y ello conforme a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22-11-2013 y 2-9-2016). - Por otro lado, respecto a la otra parte de la deuda reconocida, los restantes 2.095.350 €, se indica que en la adquisición del crédito por tal importe contra «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.», por parte de «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.», no medió entrega de dinero, sino que fue adquirido por ésta última

mercantil mediante aportación en aumento de capital, entregándose en contraprestación ochenta y tres mil ochocientos catorce (83.814) participaciones sociales de la propia Quivasa Grupo Patrimonial, S.L. b. Que a la referida Acta de Manifestaciones se acompañaba testimonio notarial de la copia autorizada de la escritura de aumento de capital autorizada el 1 de julio de 2015, por el notario de Elche D. Miguel Ángel Moreno Escribano, n.º 774 de protocolo, con el sello de su inscripción en el Registro Mercantil de Alicante (al Tomo 3582, Folio 171, Hoja A-128720, Inscripción 3.ª). Que, por lo tanto, quedaba acreditado que la legalidad de la indicada escritura de aumento de capital mediante la aportación del referido crédito por importe de 2.095.350 €, ya fue calificada por el registrador Mercantil de Alicante, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento del Registro Mercantil, a cuyo tenor: «Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad y legitimación de los que los otorguen o suscriban y la validez de su contenido, por lo que resulta de ellos y de los asientos del Registro tanto respecto a sus formas extrínsecas como a la validez de su contenido». Y que, al haber quedado inscrito dicho aumento de capital, es de aplicación el principio de «legitimación», recogido (en el ámbito mercantil) en el artículo 7.1 del Reglamento del Registro Mercantil, a cuyo tenor: «El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad». Y en este sentido traemos aquí a colación la Resolución de la DGRN de fecha 23 de mayo de 2016, relativa a la inscripción de una declaración de ampliación de obra nueva, en donde se hace una concreta aplicación del principio de legitimación registral (en el ámbito hipotecario, inmobiliario) en donde en su fundamento de derecho 3 se dice que: «Sin embargo, en un caso como el que nos ocupa, la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas. Por ello, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas». B. Entendemos que no cabe una segunda calificación de la legalidad y validez del crédito que por importe de 2.095.350 € fue aportado a Quivasa Grupo Patrimonial, S.L. en aumento de su capital social, que causó la correspondiente inscripción en el Registro Mercantil, previa su calificación por el Sr. Registrador de dicho Registro».

V

El registrador formó expediente y lo remitió a este Centro Directivo junto con oficio de fecha 9 de febrero de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1156 y 1170 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 22, 254, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 143, 145 y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.ª del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero y 15 de febrero de 2002, 24 de junio de 2004, 14 de diciembre de 2005, 16 de abril, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 6 de marzo y 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 28 de febrero y 27 de mayo de 2003 y las citadas

en sus «Vistos», 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 18 y 22 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 3, 6 y 9 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 4 de febrero, 13 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015, 2 de septiembre de 2016 y 19 de mayo de 2017.

1. En el presente recurso concurren los siguientes elementos de hecho relevantes para su resolución:

a) Con fecha 14 de diciembre de 2015, mediante la correspondiente escritura pública la mercantil «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.» cedió y transmitió, en concepto de dación en pago de deuda, a la mercantil «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.», varias fincas (una de ellas, la 34.339 del Registro de la Propiedad de Alicante número 4). En cuanto al origen o naturaleza de la deuda, en la citada escritura únicamente se indicaba que «consta en la contabilidad de la deudora», y que «al día de hoy es vencida, líquida y exigible».

b) Con fecha 2 de agosto de 2017 fue presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, siendo objeto de calificación desfavorable mediante nota de fecha 22 de agosto de 2017 por el defecto de no expresarse en la escritura el origen de la deuda que la transmitente tiene contraída con la adquirente, ni la indicación de si medió entrega de dinero en el origen de la deuda y, en caso afirmativo, la identificación de los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor recibió del acreedor el dinero que generó la deuda.

c) A fin de subsanar el referido defecto, mediante acta de manifestaciones autorizada en fecha 16 de noviembre de 2017 la mercantil «Quiles Vaquer, S.L.» (sociedad que había absorbido previamente a «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.») y la sociedad «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.» declararon que el origen de la deuda de ésta con aquella, por importe total de 2.107.172,86 euros, deriva, en parte, de la aportación que don L. Q. P. hizo a «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.» (hoy, «Quiles Vaquer, S.L.») de un crédito que por importe de 2.095.350 euros ostentaba contra «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.». Dicha aportación no dineraria de crédito se formalizó en escritura de aumento de capital autorizada el día 1 de julio de 2015, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Alicante. Se añadía en dicha acta de manifestaciones que en la adquisición por parte de «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.» (hoy, «Quiles Vaquer, S.L.») del crédito contra «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.», por importe de 2.095.350 euros, no medió entrega de dinero, sino que el referido crédito lo adquirió por aportación en aumento de capital, consistiendo la contraprestación en la entrega por parte de dicha mercantil al aportante del referido crédito de 83.814 participaciones sociales de la propia «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.». Y asimismo se hacía constar en la referida acta de manifestaciones que con respecto a los restantes 11.822,86 euros sí que medió entrega de dinero, para la adquisición del crédito por dicho importe, por parte de «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.» (hoy, «Quiles Vaquer, S.L.»); indicándose a continuación los medios de pago empleados (en concreto sendas transferencias bancarias en las fechas y por los importes que en dicha acta se indican, con identificación de la entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria, y de los números y titulares de las respectivas cuentas de cargo y abono de las transferencias).

d) Presentada de nuevo la escritura de dación en pago junto con la referida acta de manifestaciones, a la que se acompaña asimismo testimonio notarial de la reseñada escritura de aumento de capital, fue nuevamente objeto de calificación desfavorable, objeto del presente recurso, considerando no subsanado el defecto señalado en la calificación anterior por entender el registrador que, como consecuencia de la escritura de aumento de capital y la aportación del crédito contra «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.» que en la misma se formaliza, no se produjo una novación extintiva de la deuda/obligación (es decir, su desaparición, y su sustitución por

otra nueva), sino que lo que se produjo fue una novación meramente modificativa (por cambio de acreedor) de la deuda/obligación. En consecuencia, a juicio del registrador, dado que la deuda, tras la aportación en el aumento de capital, siguió siendo la misma, sigue siendo necesario especificar cuál fue su origen; debiendo indicarse, en primer lugar, si medió entrega de dinero en el origen de la deuda, y, si así fuera, a continuación habrá que identificar los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor («General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.») recibió del acreedor (don L. Q. P.) los 2.095.350 euros que generaron la deuda.

El recurrente se opone a dicha calificación en base a los argumentos que por extenso quedan reflejados en los antecedentes de hecho de esta calificación, y que, en síntesis, consisten en los dos siguientes: a) que en la adquisición del crédito contra «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.», por parte de «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.» no medió entrega de dinero, sino que fue adquirido por ésta última mercantil mediante aportación en aumento de capital, entregándose en contraprestación determinado número de participaciones sociales de la propia «Quivasa Grupo Patrimonial, S.L.»; y b) que al haberse inscrito la escritura de aumento de capital en el Registro Mercantil no cabe una segunda calificación de la legalidad y validez del crédito aportado en el citado aumento de capital, al estar amparado por el principio de legitimación registral.

En definitiva, en el presente recurso se debe decidir si, en las circunstancias indicadas, en una escritura en la que la parte deudora reconoce adeudar una determinada cantidad a la parte acreedora por razón de un crédito adquirido como aportación no dineraria en un aumento de capital, es necesario o no indicar si en el origen de la citada deuda medió o no entrega de dinero y en caso afirmativo acreditar los medios de pago empleados.

A fin de delimitar el supuesto de hecho hay que precisar que la citada entidad acreedora no es una entidad de crédito, por lo que no es aplicable en este caso la especial normativa de supervisión propia de las citadas entidades que permite la obtención de información suficiente a los efectos del seguimiento de los actos y contratos a los que se refiere la normativa especial sobre prevención del fraude fiscal (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 18 de mayo de 2007).

2. Como ha señalado la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de diciembre de 2014 y 2 de septiembre de 2016), el reconocimiento de deuda, aun cuando no aparece regulado especialmente, constituye en nuestro Derecho un negocio jurídico de fijación (en igual sentido, el artículo 1988 del Código Civil italiano) en el que, si bien no se produce una total abstracción de la causa (como en el Derecho alemán, parágrafo 781 del B.G.B.) se contiene la obligación del deudor de cumplir lo reconocido salvo que se oponga eficazmente al cumplimiento alegando y probando que la obligación a que se refiere es inexistente, nula, anulable o ineficaz por cualquier causa, lo que implica la inversión de la carga de la prueba. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo al establecer que «el reconocimiento contiene la voluntad negocial de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de la dispensa de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente» (vid. Sentencias de 17 noviembre de 2006, 16 de abril de 2008 y 6 de marzo de 2009, entre otras).

Como señala la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2008, «el reconocimiento opera como un negocio jurídico de fijación o reproducción de otro anterior (SSTS de 24 de junio de 2004 y 31 de marzo de 2005), especialmente si se expresa la causa de aquél, pero incluso aunque no se exprese (STS de 1 de enero de 2003), y se verifica con la finalidad de fijar la relación obligatoria preexistente, crear una mayor certeza probatoria, vincular al deudor a su cumplimiento y excluir las pretensiones que surjan o puedan surgir de una relación jurídica previa incompatible con los términos en que la obligación queda fijada. En suma, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo 17 de noviembre de 2006, en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad

propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente».

Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida (de ahí que no suponga una alteración de su régimen de prescripción, antes al contrario interrumpe la prescripción de la obligación reconocida ex artículo 1973 del Código Civil), sino que el reconocimiento presenta como característica propia la de «operar sobre débito preexistente a cargo del que lo reconoce» (vid. Sentencia de 27 de noviembre de 1999). En este sentido, el propio Tribunal Supremo ha aclarado que el llamado por algunas sentencias de la sala primera «efecto constitutivo» del reconocimiento no supone la extinción de la deuda anterior o su sustitución por una obligación de distinta naturaleza, sino que con tal expresión se describe el efecto vinculante que el reconocimiento tiene para el deudor, nacido directamente de este negocio jurídico. Como explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2006, cabe reconocer en el reconocimiento de deuda «efectos constitutivos (...), lo cual (...) conlleva no sólo facilitar a la actora un medio de prueba, sino dar por existente una situación de débito contra el demandado» (vid. Sentencia de 16 de abril de 2008). Sólo existiría aquella sustitución de la obligación reconocida por la nueva resultante del reconocimiento en caso de que se hubiera producido una novación extintiva o propia de la primitiva obligación, la cual (con arreglo al principio según la cual la novación extintiva exige una declaración terminante o una incompatibilidad entre la antigua y la nueva obligación: artículo 1204 del Código Civil) ha de constar expresamente en la escritura de reconocimiento, según establece el artículo 1224 del Código Civil (vid. Sentencias de 28 de enero de 2002 y 16 de abril de 2008).

Ello enlaza, asimismo, con la doctrina legal (vid. Sentencia de 15 de febrero de 2002) de que en nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario -sin perjuicio de que esta presunción no opere en el ámbito registral (vid., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2013)-, e igualmente le es aplicable la doctrina jurisprudencial que, en virtud de una abstracción procesal, dispensa de probar la causa al titular del derecho de crédito objeto de reconocimiento y se hace recaer la carga de la prueba sobre el obligado, como hemos visto; en la segunda hipótesis (es decir, cuando la causa está plenamente expresada) no es de aplicación la presunción del artículo 1277 del Código Civil, pues resulta innecesaria.

A su vez, al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria de deudas propias o ajenas, la existencia y titularidad de aquellas deudas operará como causa de la transmisión y por tanto como elemento esencial del propio contrato traslativo (cfr. Resolución de 22 de noviembre de 2013).

3. Esta Dirección General ha venido destacando de forma reiterada el principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, en el necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y en el necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la misma. Así, ya desde la Resolución de 12 de marzo de 1930 se advirtió que es insuficiente expresar la adjudicación de una finca por partes iguales a los cuatro hijos, porque dicho concepto es muy amplio y puede depender de causas jurídicas muy diversas. La Resolución de 29 de julio de 1931 declaró que, aun admitida la voluntad o el ánimo implícitos de una cesión de un derecho real, no cabe la inscripción traslativa de dominio, por faltar el requisito esencial de la causa. Numerosísimas Resoluciones posteriores, parte de ellas citadas en los «Vistos», se ocuparon del requisito de la causa y de la necesidad de su expresión en el documento con motivo de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación



registrar, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar cumplir con la función calificadora. No obstante lo anterior, como ya se reconociera por esta Dirección General en su Resolución de 28 de febrero de 2003, no es preciso que se refleje pormenorizadamente todo el contrato que motiva el reconocimiento de deuda, sino que es suficiente que se haga la indicación de cuál es el contrato concreto del que deriva la deuda.

En el caso que nos ocupa, no constaba expresada en la escritura de dación en pago en que figura igualmente el reconocimiento de la deuda reconocida la causa de esta última, pues se limitaba a indicar en cuanto al origen o naturaleza de dicha deuda que «consta en la contabilidad de la deudora», y que «al día de hoy es vencida, líquida y exigible». Con objeto de subsanar dicha omisión se otorgó el acta de manifestaciones más arriba reseñada en la que se identifica la naturaleza de la deuda reconocida (concretando que se trata de un crédito), así como el negocio jurídico por el cual la sociedad acreedora devino titular del mismo (aportación del crédito en una operación de aumento del capital de dicha sociedad).

Frente al préstamo, la apertura de crédito es una operación (ordinaria pero no necesariamente bancaria) y esencialmente crediticia, por la que el acreedor se obliga, dentro del límite y por el tiempo pactado, a poner a disposición del acreditado y a medida de sus requerimientos, sumas de dinero o realizar otras prestaciones que le permitan obtenerlo, a cambio de la obligación de éste de reintegrarlas en la fecha pactada, satisfaciendo los intereses y, en su caso, comisiones convenidas. Se configure la apertura del crédito de forma simple o se le añada el convenio expreso de instrumentalizarla en cuenta corriente -como sucede con frecuencia en el caso de los créditos bancarios-, no cabe hablar en ella de una relación jurídica unilateral en la que se contrapongan la posición acreedora de una de las partes frente a la deudora de la otra, ya que en ella existen derechos y obligaciones por parte de ambas. De este modo el concedente, si bien tendrá derecho a los reintegros, intereses y comisiones que procedan, o al saldo de liquidación en su día, tiene la obligación de mantener la disponibilidad en los términos convenidos, disponibilidad de la que seguirá gozando el acreditado como un derecho pese a que surjan a su costa las obligaciones correlativas a los derechos del concedente (cfr. Resolución de 18 de junio de 2001).

Se trata de un contrato que, aunque aludido en el número 7 del artículo 175 del Código de Comercio, no adquirió carta de naturaleza en nuestro ordenamiento jurídico, hasta que lo reconocieron expresamente las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo que se citan en la de 1 de marzo de 1969 y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de febrero de 1933 y 16 de junio de 1936 y que, como aclara la Sentencia de la misma Sala y Tribunal de 11 de junio de 1999, se trata de un «contrato de carácter consensual y bilateral, no puede ser confundido con el contrato de préstamo regulado en los artículos 1753 a 1757 del Código Civil, y 311 y siguientes del Código de Comercio, de naturaleza real que se perfecciona por la entrega de la cosa prestada, y unilateral por cuanto de él sólo surgen obligaciones para uno de los contratantes, el prestatario» (vid. en el mismo sentido Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de junio de 1976 y de 27 de junio de 1989). Pero aun si el término «crédito» está empleado en el acta de manifestaciones en el sentido técnico-jurídico expresado, en el presente caso no cabe duda de que su desenvolvimiento dio lugar al paso de la mera disponibilidad a la entrega del dinero, pues en la propia escritura de reconocimiento se dice que la deuda «al día de hoy es vencida, líquida y exigible», lo que presupone la entrega previa del capital, es decir, de una determinada suma de dinero.

Por ello el supuesto de hecho de este expediente, en lo que se refiere a este extremo, es similar al resuelto por la Resolución de este Centro Directivo de 11 de marzo de 2013, pues en ese caso la obligación preexistente era un contrato de préstamo, contrato en el que indudablemente debió producirse también una entrega de dinero, sin que el reconocimiento de deuda posterior exima del deber de justificación de los medios de pago empleados en dicha entrega.

Estando pues expresada la causa de la deuda (el crédito cedido a la sociedad acreedora) lo que se tiene que dilucidar en este recurso es si en las circunstancias del presente expediente, como consecuencia de la acreditación de la aportación del crédito a la sociedad acreedora en la reiterada operación de aumento de capital inscrita en el Registro Mercantil, concurre o no causa de dispensa (o no aplicación) del requisito de la acreditación de los medios de pago empleados en la entrega del dinero que eventualmente estuviera en el origen de la deuda, para lo cual resulta preciso analizar la normativa reguladora de esta exigencia y la interpretación que de la misma ha venido haciendo este Centro Directivo.

4. Pues bien, la cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en escritura pública no es algo esencialmente novedoso en nuestro ordenamiento (baste recordar la normativa que tradicionalmente lo ha exigido en materia de inversiones extranjeras y control de cambios), si bien la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, por la que se procede a modificar los artículos 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, incorpora elementos muy distintos e impone nuevas obligaciones que permiten conocer cuál ha sido la voluntad del legislador.

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que no ha sido modificado, establece que, «en la inscripción de contratos en los que haya mediado precio o entrega en metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago».

Por su parte, el artículo 177 del Reglamento Notarial, en su versión previa a la reforma producida por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, exigía que en las escrituras públicas se hiciera constar «el precio o valor de los derechos», debiéndose determinar el mismo con «arreglo al sistema monetario oficial de España, pudiendo también expresarse las cantidades en moneda o valores extranjeros, pero reduciéndolos simultáneamente a moneda española».

De la normativa anterior se deducía claramente que no existía obligación legal alguna de hacer constar los medios de pago -entendiendo por tales los concretos cauces o vías empleados o previstos para satisfacer el precio o contraprestación-, sino tan sólo el montante del precio y forma del pago. La simple comparación entre el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y el vigente artículo 24 de la Ley del Notariado demuestra -si no se quiere concluir en una interpretación absurda en el sentido de que el legislador no ha aportado nada novedoso- que de aquel precepto de la Ley Hipotecaria no se derivaba obligación de concreción de medios de pago y fechas del mismo respecto de aquellas escrituras que tenían por objeto transmisiones inmobiliarias o constituciones de derechos reales sobre bienes inmuebles, ya que no debe confundirse forma de pago (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) con identificación de medios de pago (artículos 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria).

Dicho marco normativo ha sido objeto de una importante revisión a raíz de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introduce reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha Ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de

noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

5. Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado, así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria.

Así, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, en su nueva redacción, establece que en «las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes». Y el mismo precepto delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse esa identificación de los medios de pago, en los siguientes términos: «(...) sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria».

En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos:

a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» -apartado tercero del mismo artículo 254-. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

6. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, ha sido objeto de diversas modificaciones por los Reales Decretos 45/2007, de 19 de enero; 1804/2008, de 3 de noviembre, y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero, este último vigente en el momento de la autorización de la escritura pública cuya calificación es objeto del presente recurso.

La finalidad de este último Real Decreto viene expresada en su Exposición de Motivos cuando manifiesta que: «El artículo primero modifica el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el notario, constancia que implicará que dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público. Por otra parte, y en conexión con lo anterior, se establece una especificación en lo relativo a la obligación de comunicación por parte del Consejo General del Notariado hacia la administración tributaria de los supuestos en los que no exista identificación de las cuentas de cargo y abono cuando el medio de pago sea la transferencia o la domiciliación bancarias».

En el párrafo segundo de dicho precepto reglamentario se impone al notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurren tres requisitos: a) que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) que sean a título oneroso; y c) que la contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente. Concurriendo estos tres requisitos, el régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos:

1.º) Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

2.º) Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios: además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento, se establece que, en caso de pago anterior a dicho momento, los comparecientes deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, correspondientes a los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados antes de ese momento. Pero a los datos del artículo 24 de la Ley del Notariado se añaden otros nuevos: la numeración y el código de la cuenta de cargo de los instrumentos de giro empleados.

Por otra parte, cuando se trate de cheques bancarios o títulos librados por una entidad de crédito, ya sean entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico.

De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura.

3.º) En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

4.º) Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquéllos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia.

En este régimen se especifican determinadas obligaciones que tiene el notario respecto de la identificación de los medios de pago, cuyo incumplimiento determinará las responsabilidades correspondientes.

Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será

suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria».

7. Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto.

8. En el caso del presente expediente la deuda reconocida cuyo pago se instrumenta mediante la transmisión de la finca debatida, según el acta de manifestaciones reseñado y acompañado a la escritura de dación en pago, corresponde a un crédito que el ahora administrador de la sociedad acreedora a cuyo favor se transmite la finca tenía contra la entidad propietaria del inmueble, crédito que aquél cedió a la sociedad a cambio de una contraprestación mixta consistente en parte en determinado número de participaciones emitidas con ocasión de una simultánea ampliación de su capital (por importe de 2.095.350 euros) y en parte mediante el pago de 11.822,86 euros, suma cuya entrega se instrumentó a través de sendas transferencias cuya identificación responde a las exigencias de la legislación hipotecaria y notarial antes reseñada y respecto de las que ninguna objeción opone el registrador en la calificación objeto de la presente.

El problema se centra, pues, en la parte de la deuda reconocida que se corresponde con el importe inicial del crédito cedido (sin que ahora debe entrarse a valorar si el mayor precio pagado por la cesionaria del crédito sobre el nominal de éste podía ser opuesto al deudor cedido –cfr. artículos 1527 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria– pues no es cuestión suscitada en la nota de calificación –cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria–). El registrador entiende que en virtud de la escritura de aumento de capital y la aportación del crédito contra «General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.» que en la misma se formaliza, no se produjo una novación extintiva de la deuda/obligación (es decir, su desaparición, y su sustitución por otra nueva), sino que lo que se produjo fue una novación meramente modificativa (por cambio de acreedor) de la deuda/obligación, y que en consecuencia, dado que la deuda siguió siendo la misma tras la aportación, sigue siendo necesario especificar cuál fue su origen (indicando en primer lugar, si medió entrega de dinero en el origen de la deuda, y, si así fuera, a continuación habrá que identificar los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor («General de Construcciones Inmobiliarias Quiles Parreño, S.L.») recibió del acreedor (don L. Q. P.) los 2.095.350 euros que generaron la deuda.

Ya hemos visto que el reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o reconocitivo, sin perjuicio del denominado efecto constitutivo entendido en el limitado sentido antes expresado, que como vimos no alcanza a producir un efecto extintivo sobre la obligación preexistente reconocida y su sustitución por otra nueva, sin perjuicio de los casos en que el reconocimiento venga acompañado de una novación propia o extintiva. Por ello no constituye argumento obstativo a la exigencia de la acreditación de los medios de pago. Sí lo sería el que dicha exigencia no fuera predicable de los créditos o préstamo mutuo. Pero a este respecto, esta Dirección General, en Resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 2 de septiembre de 2016, ya se ha pronunciado acerca de la necesidad de acreditar los medios de pago en los supuestos de reconocimiento de deuda en que se invoque expresamente un préstamo previo, porque ese préstamo será su causa, excepto en el caso en que en dicho reconocimiento de deuda se hubiese pactado expresamente el efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, en cuyo caso tal indicación de los medios de pago no sería necesaria, a salvo supuestos especiales (cfr. Resolución de 19 de mayo de 2017).

Lo mismo cabe afirmar en el caso de que la deuda reconocida tenga su origen en un crédito líquido, vencido y exigible, según antes se argumentó.

9. A los efectos de la identificación de los medios de pago que intervinieron en el origen de la deuda reconocida (si en la fuente de la obligación intervino entrega de dinero) resulta indiferente, no mediando una novación extintiva de la obligación primitiva (cfr. artículo 1204 del Código Civil), que el correlativo crédito haya sido objeto de cesión por cualquier título jurídico, pues resulta evidente que el origen de la deuda no está en su cesión (que da lugar, como señala el registrador en su calificación, a una mera novación modificativa de tipo subjetivo por cambio del acreedor ex artículos 1203.3.º y 1212 del Código Civil).

Como ha señalado la Resolución de este Centro Directivo de 9 de diciembre de 2014 en un supuesto similar al presente en que el origen de la deuda reconocida estaba en un préstamo que, a su vez, había sido posteriormente cedido, si bien no es exigible «la aportación de los documentos que recojan el préstamo y su cesión y liquidación pues no constituyen el título inscribible, ni puede considerarse el préstamo y la posterior dación como un único negocio complejo que justifique la acreditación respecto al primero, de los mismos requisitos exigibles al segundo para su inscripción. En realidad es el reconocimiento de deuda el negocio jurídico objeto de inscripción», sin embargo sigue diciendo la Resolución que «ello no obsta para que siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda».

Y en el presente caso no consta que ni el reconocimiento de la deuda ni la posterior cesión del crédito que la origina mediante su aportación a la sociedad actualmente acreedora en virtud de la operación de aumento de capital hayan generado un efecto extintivo sobre la primitiva obligación que permita desvincular la deuda del desplazamiento patrimonial o monetario inicial que la originó. Como se dijo «supra», sólo existiría aquella sustitución de la obligación reconocida por la nueva resultante del reconocimiento o de la aportación en caso de que se hubiera producido una novación extintiva o propia de la primitiva obligación, la cual (con arreglo al ya invocado principio según el cual la novación extintiva exige una declaración terminante o una incompatibilidad entre la antigua y la nueva obligación: artículo 1204 del Código Civil) ha de constar expresamente en el título correspondiente, según establece el artículo 1224 del Código Civil (vid. Sentencias de 28 de enero de 2002 y 16 de abril de 2008).

Recuérdese que, desde el punto de vista de su finalidad, la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introdujo las reformas ahora examinadas en la legislación hipotecaria y notarial, respondía al objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan, a cuya finalidad responde la figura del cierre registral para los casos de falta de identificación en las operaciones inmobiliarias de carácter oneroso en que intervenga dinero o signo que lo represente, en los precisos términos en que se han expuesto en los precedentes fundamentos jurídicos de esta Resolución, finalidad que sería fácilmente burlada si para eludir los requisitos de identificación de los medios de pago empleados en el origen de la deuda reconocida bastase la simple intermediación de una cesión de dicha deuda (sin necesidad de mayores indagaciones sobre las relaciones entre cedente y cesionario de la misma, en este caso una sociedad limitada y su administrador único).

10. En la escritura cuya calificación ha sido impugnada mediante el presente recurso no existe ninguna reseña de los medios de pago en relación con los 2.095.350

euros a que asciende el importe de la deuda inicial, por lo que en aplicación de los preceptos y doctrina antes expuesta debe mantenerse la calificación impugnada.

No alcanza a desvirtuar esta conclusión el hecho de que la escritura de aumento de capital en que se formalizó la aportación del crédito por parte de su titular inicial a favor de la sociedad actualmente acreedora haya sido objeto previamente de inscripción en el Registro Mercantil, y ello por varios motivos. Por un lado, como ya se ha dicho, no son el crédito ni su cesión (aportación contra adjudicación de particiones sociales) los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad que han provocado la calificación recurrida, sino la dación en pago de deuda de la finca, sin que puedan considerarse el inicial crédito y la posterior dación como un negocio jurídico complejo con un nexo causal indisoluble, sino que constituyen negocios jurídicos independientes y consecutivos, sin perjuicio de que la dación sirva como instrumento solutorio de la deuda reconocida. En tal sentido no hay duplicidad ni contradicción de calificaciones en el caso de las emitidas por el registrador mercantil que califica e inscribe la escritura de aumento de capital y la del registrador de la propiedad que califica y suspende la inscripción de la escritura de dación en pago. Ni correlativamente existe una eficacia legitimadora del asiento practicado en el Registro Mercantil respecto de tal aumento de capital que se proyecte y condicione la actuación posterior del registrador de la propiedad que califica la dación en pago, pues no existe identidad objetiva de los respectivos negocios y títulos inscribibles. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 2 de abril de 1991 en relación con la naturaleza de la publicidad del Registro Mercantil en cuanto a la constancia de las aportaciones en un aumento de capital, «no pretende una publicidad específica de una titularidad registral de un bien inmueble, a diferencia del Registro de la Propiedad».

Por otro lado, no debe olvidarse que la técnica del cierre registral aplicada por el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no responde a una valoración jurídica sustantiva sobre la nulidad, anulabilidad u otro tipo de ineficacia del negocio jurídico inscribible (en este caso la dación en pago de deuda), sino que, prescindiendo de su validez civil, constituye un instrumento de colaboración con la consecución de fines de interés público, en este caso la prevención del fraude fiscal en el ámbito inmobiliario. Como indica la Exposición de la Motivos de la citada ley «esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones». Y el destinatario de tal norma no es el registrador Mercantil, que no inscribe «títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles» que son los que, teniendo carácter oneroso y consistiendo su contraprestación en dinero o signo que lo represente, pueden dar lugar a dicho cierre, sino el registrador de la propiedad (vid. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que difícilmente la previa actuación del primero en relación con el despacho de la escritura de aumento de capital en que se formalizó la aportación del crédito, puede constituir impedimento para la aplicación del citado artículo 254.3 de la Ley Hipotecario por el segundo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.